

**Le maintien du preneur dans les lieux après l'expiration d'un bail à durée déterminée vaut renouvellement tacite du contrat aux mêmes conditions et pour la même durée (CA. com. Casablanca 2020)**

Identification			
<b>Ref</b> 69075	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 157
<b>Date de décision</b> 20200116	<b>N° de dossier</b> 2019/8202/4994	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Renouvellement, Baux		<b>Mots clés</b> Renouvellement tacite, Obligation de paiement des loyers, Nullité de la notification, Notification à une personne sans qualité, Notification, Maintien du preneur dans les lieux, Effet dévolutif de l'appel, Bail commercial, Bail à durée déterminée, Annulation du jugement	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement condamnant un preneur au paiement de loyers, la cour d'appel de commerce se prononce sur la validité de la notification du jugement et sur les effets du maintien du preneur dans les lieux après l'expiration du bail. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur.

L'appelant soulevait, d'une part, la nullité de la notification du jugement, signifiée à un ancien salarié n'ayant plus qualité pour la recevoir, et, d'autre part, l'inexistence de la créance de loyers au motif que le bail était arrivé à son terme. La cour fait droit au moyen tiré de la nullité de la notification, retenant que la signification faite à une personne ayant perdu la qualité de préposé du destinataire est dépourvue de tout effet et ne fait pas courir le délai d'appel.

Cependant, statuant à nouveau après avoir annulé le jugement pour vice de procédure affectant la première instance, la cour rappelle qu'en application de l'article 689 du code des obligations et des contrats, le maintien du preneur dans les lieux après l'expiration du terme emporte tacite reconduction du bail. Dès lors que l'occupation des lieux par le preneur durant la période litigieuse est établie, celui-ci reste redevable des loyers correspondants.

En conséquence, la cour d'appel de commerce annule le jugement entrepris mais, statuant à nouveau, condamne le preneur au paiement de la même somme au titre des loyers impayés.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة (أ.) بواسطة دفاعها بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 03/10/2019، تستأنف بموجبه الحكم عدد 369 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 21/01/2019 في الملف عدد 511/8207/2019 والقاضي بأدائها لفائدة شركة (م.) مبلغ 198000 درهم واجبات كراء المدة من 01/10/2018 الى متم دجنبر 2018 مع الصائر ورفض باقي الطلبات.

كما تقدمت بمقال من اجل الطعن ببطلان اجراءات التبليغ مؤدى عنه، مما يتعين معه التصريح بقبوله.

في الشكل:

حيث تقدمت المستأنفة بمقال رام الى الطعن في اجراءات تبليغ الحكم بدعوى أنها أفرغت المحل مباشرة بعد الحكم عليها بالافراغ وذلك بشهر يوليوز 2018، وانتقلت الى عنوان آخر كما هو ثابت من محضر تسليم محل المؤرخ في 16/07/2018 ومحضر المعاينة واثبات حال، كما ان التبليغ تم للمدعو هشام (ط.) الذي غادر العمل لديها بعد انتقالها، وتقدم برفع دعوى التعويض عن الفصل التعسفي في مواجهتها بتاريخ 05/10/2018، اي بتاريخ سابق لتبليغ الحكم الذي تم بتاريخ 07/01/2019، مما يكون معه المبلغ له اجنبيا عنها، فيكون التبليغ غير صحيح.

وحيث انه بمقتضى الفصل 38 من قانون المسطرة المدنية فإنه " يسلم الاستدعاء تسليميا صحيحا الى الشخص نفسه او في موطنه الى أقاربه أو خدمه او لكل شخص آخر يسكن معه." وان الثابت من وثائق الملف ان الحكم بلغ للطاعنة في شخص هشام (ط.) بصفته حارس لديها، في حين ان المستخدم المذكور غادر العمل لديها منذ تاريخ 14/09/2018 كما هو ثابت من اقراره الوارد في نسخة المقال المقدم طرفه في مواجهة المستأنف عليها والرامي الى الحكم له بتعويضات عن فسخ عقد الشغل بإرادة منفردة ، وان الدعوى المذكورة رفعت بتاريخ سابق لتاريخ تبليغه بالحكم الذي تم في 07/01/2019 فيكون تبعا لذلك التبليغ قد تم لغير ذي صفة، مما يجعله باطلا ويترتب عنه عدم سريان اجل الاستئناف في مواجهة الطاعنة والذي يبقى مفتوحا في حقها ، مما يتعين معه دفع المستأنف عليه بأ

وحيث يتعين تبعا لذلك التصريح بقبول الاستئناف لاستيفائه كافة الشروط القانونية وكذا مقال الطعن في اجراءات التبليغ.

في الموضوع :

حيث يستفاد من مستندات الملف والحكم المطعون فيه ان المستأنف عليها شركة (م.) تقدمت بواسطة دفاعها بتاريخ 26/12/2018 بمقال للمحكمة التجارية بالدار البيضاء، عرضت فيه ان المستأنفة شركة (أ.) تكتري منها محلا تجاريا عبارة عن مستودع للاستغلال الصناعي بمشاهدة قدرها 66.000,00 درهم، والتي تتحول الى مبلغ 72.600,00 درهم، وانها توقفت عن الأداء من فاتح اكتوبر 2018 الى متم دجنبر 2018، ملتزمة بالحكم عليها بأدائها لها مبلغ 217.800,00 درهم، واجب كراء المحل التجاري عن المدة المذكورة مع النفاذ المعجل، وتحديد الاكراه في الأقصى، وتحميل المدعى عليه الصائر. وأرفقت المقال بعقد كراء مصحح الإمضاء وحكم قضائي بتاريخ 2018-11-1.

و بتاريخ 21/01/2019 صدر الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

اسباب الاستئناف

حيث تتمسك الطاعنة بأنها حرمت من درجة من درجات التقاضي مما ترتب عنه عدم بسط كافة اوجه دفاعها لعدم التوصل بالاستدعاء، وان هذا الوصف كاف للتدليل على نظامية الطعن بالاستئناف لعدم الاستدعاء وعدم التوصل ، بدليل ان العارضة أفرغت عنوان المحل المشار اليه في الحكم موضوع ايقاف التنفيذ بموجب الحكم عدد 10262 والصادر بتاريخ سابق وهو 1-11-2018 في ملف تجاري عدد 7468/8206/2018، اذ انتقلت العارضة بعد الافراغ الى العنوان الموجود بصدر طلب ايقاف التنفيذ، وهو تيكنوبول مطار محمد الخامس النواصر، مما يجعل التوصل غير قائم وغير نظامي على فرض وجوده لعدم صحة العنوان المبلغ له، ويتعين تبعا لذلك ارجاع الملف الى المحكمة الابتدائية قصد البت فيه من جديد وطبقا للقانون.

كذلك وزيادة في تأكيد صوابية المركز القانوني للعارضة فإنها تدفع بكون العلاقة الكرائية بينها وبين المستأنف عليها انتهت منذ نونبر 2018 تاريخ صدور الحكم التجاري عدد 10262 موضوع الملف التجاري عدد 7468/8206/2018 والقاضي بالأداء والافراغ، سيما وانه وبالاطلاع على عقد الكراء الموقع والمصحح الامضاء بتاريخ 9/1/2012 يتضح انه انجز لمدة 3 سنوات قابلة للتمديد تبتدئ من 01-01-2012 الى غاية 31-12-2014، وتم تمديده لنفس المدة اي من 01-01-2015 الى غاية 01-01-2018، مما تكون معه المبالغ المطالب بها خارج العقد ولا دليل في الملف على ما يفيد التجديد والتمديد مما يرفع مبرر استحقاقها، ومادام اثبات الإلتزام على مدعيه، فإن المستأنف عليها عجزت عن اثبات ما يفيد تمديد عقد الكراء المحتج به، او وجود عقد جديد مبرر للمطالبة بواجبات كراء المترتبة عن حق الانتفاع، مما يتعين معه الغاء الحكم المستأنف، والتصريح اساسا بارجاع الملف الى المحكمة الابتدائية لتبت فيه من جديد طبقا للقانون واحتياطيا إلغاءه فيما قضى به والتصريح من جديد برفض الطلب واحتياطيا جدا، اجراء بحث بمكتب المستشار المقرر.

وارفقت مقالها بنسخة قانونية من الحكم المطعون فيه وصورة حكم تجاري عدد 10262 وصورة من عقد الكراء.

وبجلسة 7/11/2019 ادلت المستأنفة بمقال مؤدى عنه بتاريخ 30/10/2019 رامت من خلاله الطعن في اجراءات الاستدعاء وتبليغ الحكم، بدعوى أنها أفرغت المحل موضوع الدعوى بعد صدور الحكم القاضي عليها بالافراغ، وانتقلت الى عنوان جديد وهو الوارد بمقالها الاستئنافي والمقال الحالي، مما يجعل التوصل بالاستدعاء خلال سريان المسطرة غير قائم، وهو قرينة على عدم التوصل بالحكم المطعون فيه، كما هو ثابت من محضر تسليم محضر ومحضر المعاينة مما يعد خرقا لحقوق الدفاع، فضلا عن ان المبلغ اليه المدعو هشام (ط.) هو اجنبي عنها، لانه غادر العمل بعد انتقالها بدليل تقديمه في مواجهتها لدعوى التعويض عن الفصل التعسفي بتاريخ 05/10/2018، وهو تاريخ سابق لتاريخ تبليغه بالحكم، مما تكون معه اجراءات الاستدعاء والتبليغ باطلة ويتعين تبعا لذلك التصريح بابطالها.

وارفقت مقالها بنسخة من محضر معاينة ونسخة من حضر تسليم محل ونسخة من اتفاقية، ونسخة من مقال افتتاحي ونسخة من استدعاء ونسخة من مقال استئنافي.

وبجلسة 14/11/2019 أدلت المستأنفة عليها بمذكرة جوابية تدفع من خلالها أساسا بعدم قبول الطلب شكلا لوقوع الاستئناف خارج الاجل القانوني، واحتياطيا في الموضوع فإن المستأنف عليها توصلت بصفة قانونية بالاستدعاء للحضور للجلسة بواسطة حارسها، غير انها تخلفت عن الحضور، كما ان سجلها التجاري لم يعرف اي تغيير لعنوانها ، مما يكون معه الاستدعاء والتبليغ تما بصفة قانونية.

كذلك، تدفع المستأنفة بأن العلاقة الكرائية انتهت بصدور الحكم عدد 1062 بتاريخ 01/11/2018، والحال ان إفراغها لم يتم إلا بتاريخ 10/05/2019 كما هو ثابت من محضر التنفيذ، مما يبقى معه دفعها بعدم تمديد العقد مردودا لثبوت استمرار تواجدها بالمحل، فضلا عن ان الحكم قضى بالأداء عن المدة الممتدة من 01/10/2018 لغاية دجنبر 2018، وهي مدة سابقة عن إفراغها، مما يتعين معه أساسا التصريح بعدم قبول الاستئناف شكلا، واحتياطيا برده وتأييد الحكم المستأنف.

وبعد تبادل الاطراف لباقي المذكرات، ادرج الملف بجلسة 02/01/2020، ادلى خلالها دفاع المستأنفة بمذكرة تأكيدية ، تسلم نسخة منها دفاع المستأنف عليها واكد ما سبق، مما تقرر معه حجز القضية للمداولة لجلسة 16/01/2020 .

## محكمة الاستئناف

حيث تدفع الطاعنة ببطلان اجراءات التبليغ خلال سريان الدعوى أمام محكمة الدرجة الأولى، اذ لم يتم استدعاؤها، مما يعد خرقا لحقوق الدفاع.

وحيث ان الثابت من وثائق الملف الابتدائي، وخاصة مرجوع استدعاء الطاعنة لجلسة 14/01/2019، انها بلغت بواسطة حارسها المدعو هشام (ط.)، والحال ان الحارس المذكور قد غادر العمل لديها منذ 14/09/2018، كما يستشف من نسخة المقال المرفوع من طرفه في مواجهتها من اجل تعويضه عن الطرد التعسفي، ومادام تاريخ تبليغ الحكم للمدعو هشام (ط.) تم بتاريخ لاحق لتاريخ مغادرته للعمل لدى الطاعنة ، فيكون من تسلم الاستدعاء اجنبيا عنها، ولا يرتب اي اثر في مواجهتها، وبالتبعية فإن الطاعنة لم يتم استدعاءها بصفة قانونية، مما تكون معه اجراءات التبليغ باطلة ويتعين التصريح بذلك.

وحيث ان الاستئناف ينشر الدعوى من جديد ويتيح للأطراف إبداء جميع اوجه دفوعهم ودفاعهم.

وحيث انه بخصوص ما تدفع به الطاعنة من أن العلاقة الكرائية انتهت بينها وبين المستأنف عليها منذ نونبر 2018 تاريخ صدور الحكم التجاري عدد 10262 في الملف عدد 7468/8206/2018 فضلا عن ان عقد الكراء تم تمديده للمرة الثانية من 01/01/2015 لغاية 01/01/2018، مما تكون معه المبالغ المطالب بها خارج العقد في غياب ما يفيد تجديده غير مستحقة، فإنه لئن كان العقد محدد المدة وينتهي بانتهاء مدته، فإنه وطبقا للفصل 689 من ق.ل.ع فإذا أبرم الكراء لمدة محددة ، ثم انتهت وظل المكثري واضعا يده على العين، فإنه يتجدد بنفس الشروط ولنفس المدة، ومادام المكثري بقي متواجدا بالمحل رغم انتهاء مدته بتاريخ 01/01/2018 ، ولم يعبر احد المتعاقدين عن رغبته في وضع حد له ، وان المستأنفة لم تفرغ المحل إلا بتاريخ 10/05/2019 كما هو ثابت من محضر الافراغ، فإنها تبقى ملزمة بأداء الواجبات الكرائية عن المدة المحكوم بها والمتراوحة من 01/10/2018 الى متم دجنبر 2018 مقابل استغلالها وتواجدها بالمحل في غياب ادلائها بما يفيد أدائها للواجبات المذكورة، ويتعين الحكم عليها بأدائها.

وحيث ان طلب الاكراه البدني لا يركز على اساس، لأن المستأنف عليها شخص معنوي.

وحيث يتعين استنادا لما ذكر، التصريح بابطال الحكم المستأنف، والحكم من جديد بأداء شركة (أ) لفائدة شركة (م) مبلغ 198000 درهم الذي يمثل واجبات الكراء عن المدة المتراوحة من 01/10/2018 لغاية متم دجنبر 2018 وتحميلها الصائر ورفض الباقي.

## لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا، علنيا وحضوريا.

في الشكل: قبول المقال الاستئنافي.

في الموضوع: باعتباره وابطال الحكم المستأنف والحكم من جديد بأداء شركة (أ) لفائدة شركة (م) مبلغ 198000 درهم الذي يمثل واجبات الكراء عن المدة المتراوحة من 01/10/2018 لغاية متم دجنبر 2018 وتحميلها الصائر ورفض الباقي.